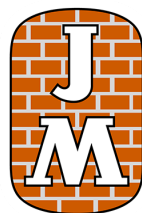


Årsredovisning 2024

Brf Södertull 1

769637-3021



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södertull 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Företagets skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el, uthyrning av lokaler samt för uthyrning av p-platser till andra än föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Krokslätt 35:15 i Göteborgs kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 186 bostadsrätter om totalt 11 340 m² och 2 lokaler om 106 m². Antal parkeringsplatser är 75 i garage varav 1 MC-plats samt 4 öppna p-platser. Av parkeringsplatserna är 10 försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnads kalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gästlägenhet och extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även fastighetsförråd.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut, avseende Villa till förmån för Krokslätt 35:6.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.om.
Kontor	53	2027-03-31
Butik	53	2027-05-30

Föreningen har 2024 erhållit 791 298 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av bolagsverket den 9 mars 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 december 2019 respektive 10 mars 2023.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 194 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadskontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 7 december 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2024 följande utseende:

Anskaffningskostnad	794 870 000	Insatser	332 185 000
		Upplåtelseavgifter	292 185 000
		Lån	170 500 000
	794 870 000		794 870 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 794 870 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Maria Belitsky	Ordförande
Jon Bagiu	Styrelseledamot
Jonas Helgesson	Styrelseledamot
Richard Jansson	Styrelseledamot
Patrik Rehn	Styrelseledamot
Haina Liu	Styrelsesuppleant
Jani Pasanen	Styrelsesuppleant
Michael Åkerström	Styrelsesuppleant
Per Ericsson	Styrelsesuppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Georgios Bakidis (sammankallande), Eric Ackevall och Anette Nyberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2053.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Elnät	Göteborg Energi AB
Elförbrukning	Göteborg Energi Din EL AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Vatten/Avlopp/Sophantering	Göteborg Stad
Bredband & TV	Telia AB
Återvinning & Avfallshantering	Renova Miljö AB
Fastighetslån	Swedbank Hypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	Ernst & Young AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 18% procent fr.o.m. den 1 april 2024. Årsavgift för lägenhet (exklusive Triple Play, varmvatten och el) är efter höjningen 742 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 75 kr/m³ och el 2,50 kr/kWh inklusive moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 267 st. Tillkommande medlemmar under året var 61 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 299 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 651 717	-	-
Resultat efter fin. poster	-404 994	-	-
Soliditet (%)	78	76	-
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	278	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,46	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 930	14 930	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 930	14 930	-
Sparande per kvm totalyta, kr	178	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	46	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	113	-	-
Räntekänslighet (%)	18,33	53,72	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 826 055 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen den 31 mars 2023.

Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen följer föreningens ekonomiska plan, innebärande att avskrivningar återföres till likviditetsredovisningen som förstärker kassaflödet i linje med plan.

Föreningens finansiella ställning är god och i 2025 årsplan som styrelsen har godkänt, kommer det finansiella läget att stärkas ytterligare under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	561 446 000	-	-229 261 000	332 185 000
Upplåtelseavgifter	0	-	292 185 000	292 185 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-404 994	-404 994
Eget kapital	561 446 000	0	62 519 006	623 965 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-404 994
Totalt	-404 994

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	257 535
Balanseras i ny räkning	-662 529
	-404 994

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 651 717	0
Övriga rörelseintäkter	3	480 857	0
Summa rörelseintäkter		9 132 574	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 477 208	0
Övriga externa kostnader	8	-203 403	0
Personalkostnader	9	-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 418 255	0
Summa rörelsekostnader		-5 164 576	0
		3 967 997	0
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 696	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 387 687	0
Summa finansiella poster		-4 372 991	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 994	0
ÅRETS RESULTAT		-404 994	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	792 451 745	0
Pågående nyanläggning	11	0	732 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		792 451 745	732 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		792 451 745	732 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 605	75 297
Övriga fordringar	12	3 138 596	4 373 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	325 592	0
Summa kortfristiga fordringar		3 557 793	4 448 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	343 434
Summa kassa och bank		0	343 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 557 793	4 792 385
SUMMA TILLGÅNGAR		796 009 538	736 792 385

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		624 370 000	561 446 000
Summa bundet eget kapital		624 370 000	561 446 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-404 994	0
Summa fritt eget kapital		-404 994	0
SUMMA EGET KAPITAL		623 965 006	561 446 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	127 875 000	169 306 000
Summa långfristiga skulder		127 875 000	169 306 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	41 431 000	1 194 000
Leverantörsskulder		376 860	0
Övriga kortfristiga skulder	15	3 357	4 166 909
Skatteskulder		1 100 490	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 257 825	679 476
Summa kortfristiga skulder		44 169 531	6 040 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		796 009 538	736 792 385

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 967 997	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 418 255	0
	6 386 252	0
Erhållen ränta	14 696	0
Erlagd ränta	-4 387 687	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 013 261	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 449 177	-4 444 320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 107 854	2 665 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 543 769	-1 778 751
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 870 000	-241 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 870 000	-241 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	62 924 000	533 364 000
Upptagna lån	0	211 894 000
Amortering av lån	-1 194 000	-510 544 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	61 730 000	234 714 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 683 769	-8 064 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 714 900	8 408 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 031 131	343 434

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södertull 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 319 780 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter (efter avräkning)

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna vid avräkningstillfället använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 299 417	0
Hysesintäkter lokaler	167 641	0
Hysesintäkter garage	970 645	0
Hysesintäkter förråd	24 050	0
Deb. fastighetsskatt	17 310	0
Intäkter internet	367 854	0
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	25 000	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	600	0
Vatten	211 810	0
El	471 475	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	56 700	0
Dröjsmålsränta	1 144	0
Andrahandsuthyrning	36 871	0
Övriga fakturerade kostnader	1 000	0
Summa	8 651 717	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör ej moms	480 168	0
Öres- och kronutjämning	9	0
Övriga rörelseintäkter	680	0
Summa	480 857	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 489	0
Städning	99 376	0
Fastighetsskötsel	198 793	0
Besiktning och service	88 372	0
Snöskottning	26 781	0
Summa	415 812	0

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	22 401	0
Löpande rep ventilation	120 309	0
Löpande rep och underhåll hissar	8 106	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	95 191	0
Summa	246 007	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	508 360	0
Uppvärmning	519 195	0
Vatten	259 043	0
Sophämtning	209 169	0
Summa	1 495 767	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 920	0
Digitala tjänster	6 394	0
Bredband	251 932	0
Beräknad fastighetsskatt	17 377	0
Summa	319 622	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 022	0
Övriga förvaltningskostnader	24 407	0
Revisionsarvoden	17 923	0
Ekonomisk förvaltning	155 053	0
Summa	203 403	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	0
Sociala avgifter	15 710	0
Summa	65 710	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar	794 870 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	794 870 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 418 255	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 418 255	0
Utgående restvärde enligt plan	792 451 745	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	407 949 416	0

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	732 000 000	491 000 000
Nedlagda kostnader	62 870 000	241 000 000
Omklassificeringar	-794 870 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	732 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	5 793	0
Skattekonto	1 096 801	2 188
Avräkningskonto eko. förvaltning	4 871	0
SHB Klientmedelskonto	2 031 131	4 371 466
Summa	3 138 596	4 373 654

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 798	0
El	104 221	0
Försäkringspremier	8 659	0
Vatten	45 832	0
Bredband	118 082	0
Summa	325 592	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-12-22	3,81 %	41 431 000	42 625 000
Swedbank	2026-12-22	3,48 %	42 625 000	42 625 000
Swedbank	2027-12-22	3,31 %	42 625 000	42 625 000
Swedbank	2028-12-21	3,23 %	42 625 000	42 625 000
Summa			169 306 000	170 500 000
Varav kortfristig del			41 431 000	1 194 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 163 336 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	383	0
Redovisningskonto moms	2 974	0
Skulder till Entreprenör	0	4 166 909
Summa	3 357	4 166 909

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 323	0
El	95 131	0
Uppvärmning	101 610	0
Löner	50 000	0
Uppl kostn renhållningsavg	42 732	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	0
Förutbetalda avgifter/hyror	903 655	678 844
Skuld hyresgäst	1 539	632
Beräknat revisionsarvode	43 125	0
Summa	1 257 825	679 476

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	170 040 000	170 040 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 4,6% procent fr.o.m. den 1 januari 2025. Årsavgift för lägenhet (exklusive Triple Play, varmvatten och el), är efter höjningen 776 kr/m².

Styrelsen har beslutat om justeringar av hyror för p-platser fr.o.m. 1 januari 2025.

- Öppna p-platser höjs med 200 kr, hyra efter höjningen är 1 000 kr/månad.
- Garageplats utan laddstolpe höjs med 40 kr, hyra efter höjningen är 1 440 kr/månad.
- Garageplats med laddstolpe sänks med 60 kr, hyra efter sänkningen är 1 540 kr/månad.

Styrelsen har beslutat om en höjning av priset för individuell debitering av varmvatten och el fr.o.m. 1 februari 2025.

- Varmvatten höjs med 7%. Nytt pris efter höjningen är 80,25 kr/m³ inklusive moms.
- El höjs med 9%. Nytt pris efter höjningen är 2,73 kr/kWh inklusive moms.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Belitsky
Ordförande

Jon Bagiu
Styrelseledamot

Jonas Helgesson
Styrelseledamot

Richard Jansson
Styrelseledamot

Patrik Rehn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2025 10:50

DOCUMENT ID:

H1_83r90ye

ENVELOPE ID:

rJDLS9Rkg-H1_83r90ye

DOCUMENT NAME:

Brf Södertull 1 Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA BELITSKY maria.belitsky@volvocars.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:42 15.04.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.135
2. Jon Bagiu jonbagiu@outlook.com	Signed Authenticated	15.04.2025 14:49 15.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.193.14.10
3. JONAS HELGESSON jonas.t.s.helgesson@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 15:07 15.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.105.206
4. RICHARD JANSSON richardjansson7@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 06:38 22.04.2025 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.62
5. PATRIK REHN patrik_rehn@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:35 22.04.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.154
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:31 22.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed